Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. no. 301/26
Dossier no. L-BAIL-261/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 JANVIER 2026

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par la société en commandite simple, KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse,

ET

SOCIETE1.) sàrl-s, société à responsabilité limitée simplifiée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par Maître Fanny BERREZAI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Anne-Marie KA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 10 avril 2024 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 3 juin 2024 à 09.00 heures, salle JP.0.15.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 27 novembre 2025, lors de laquelle Maître Deniz ATLI, en remplacement de Maître Henry DE RON, se présenta pour la partie demanderesse, tandis que

Maître Fanny BERREZAI, en remplacement de Maître Anne-Marie KA, comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

Par requête déposée au greffe le 10 avril 2025, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) sàrl à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de voir :

- constater que le contrat de bail a été résilié abusivement par la défenderesse en date du 16 novembre 2023 ;

- condamner la société SOCIETE1.) sàrl au paiement de 7.600,- euros au titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi du fait de la résiliation abusive du contrat de bail ;

- condamner la société SOCIETE1.) sàrl à la restitution du montant de 7.600,- euros au titre de la garantie locative ;

- condamner la société SOCIETE1.) sàrl au paiement de 1.000,- euros au titre de frais de déménagement ;

- condamner la société SOCIETE1.) sàrl au paiement de 5.000,- euros au titre de préjudice moral subi.

La requérante demande également à voir condamner la défenderesse à lui payer le montant de 1.500,- euros au titre d'indemnité de procédure et de la condamner aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes de sa requête, PERSONNE1.) déclare avoir pris en location suivant contrat de bail, conclu le 6 septembre 2023, un appartement sis à L-ADRESSE3.).

L'immeuble, qualifié d'hébergement de luxe comprenant : quatre chambres à coucher avec leurs luminaires, une cuisine équipée avec ses appareils électroménagers et ustensiles, un salon, un WC séparé, deux salles de douche, un dressing avec baignoire, un sous-sol avec une pièce aménagée en studio avec kitchenette et salle d'eau, une chaufferie, un jardin-terrasse et un emplacement de stationnement pouvant accueillir trois véhicules.

Aux termes du contrat de bail la maison aurait fait l'objet d'une rénovation intégrale achevée courant 2023. Suivant l'article 3 du contrat de bail, le loyer mensuel était fixé à 3.800,- euros, payable d'avance le cinquième jour de chaque mois au plus tard.

PERSONNE1.) aurait également réglé le montant de 7.600,- euros au titre de la garantie locative ainsi que 3.800,- euros au titre de frais d'agence. Le contrat de bail initial adressé à PERSONNE1.) aurait mentionné à l'article 12 des frais d'agence à hauteur de 3.800,- euros. Elle aurait réglé, par virement bancaire, le montant de 1.800,- euros à Monsieur PERSONNE2.), agent immobilier, et le montant de 2.000,- euros, en liquide.

PERSONNE1.) aurait rencontré des difficultés lors de son emménagement.

Elle aurait notamment choisi l'immeuble pour plusieurs raisons qui étaient déterminantes, à savoir, le fait que, selon l'annonce publiée par l'agence, le bien a été entièrement rénové en 2023 et que l'état était impeccable, le fait qu'elle puisse y installer le siège de sa société, l'annonce aurait effectivement mentionné la possibilité d'exercer une activité professionnelle et la présence d'un studio aménagé.

PERSONNE1.) aurait emménagé avec ses enfants en date du 10 septembre 2023.

PERSONNE1.) aurait souhaité louer le bien afin d'y installer le siège de sa société. Elle en aurait averti l'agent immobilier Monsieur PERSONNE2.) de ses intentions. La partie défenderesse en aurait été consciente alors qu'elle aurait sollicité certains justificatifs avant la conclusion du bail comme par exemple : les statuts de la société, les bilans ainsi qu'un extrait du registre de commerce et des sociétés.

Au moment de vouloir s'inscrire auprès de la commune, PERSONNE1.) se serait aperçue que le studio était déjà loué à d'autres locataires. Elle en aurait informé l'agent immobilier, Monsieur PERSONNE2.), dès le 14 septembre 2023. Suivant contrat de bail du 19 avril 2019, le studio sis à L-ADRESSE3.) aurait était loué à Monsieur PERSONNE3.), le contrat de bail aurait toujours été en cours.

PERSONNE1.) n'aurait pas pu effectuer la domiciliation du siège social de son entreprise car elle craignait d'enfreindre la loi. La commune l'aurait informée que le studio tel que mentionné dans l'annonce était en réalité une cave réaménagée déjà habitée par deux personnes qui avaient elles-mêmes domicilié leur société à cette adresse.

Dès son entrée dans la maison, PERSONNE1.) aurait constaté la présence d'humidité dans les différentes pièces. Elle en aurait immédiatement alerté PERSONNE4.) qui aurait fait installer un déshumidificateur.

PERSONNE1.) aurait également remarqué que les meubles présents dans la maison cachaient des moisissures. Elle se serait plainte auprès de PERSONNE4.) qui aurait mandaté une entreprise pour effectuer des travaux.

L'humidité excessive présente dans la maison aurait fortement inquiété PERSONNE1.) qui craignait, et ce à juste titre, un risque pour la santé de ses enfants. Aussi, l'humidité et les moisissures auraient dégagé une odeur désagréable dans toute la maison.

Au courant du mois d'octobre, PERSONNE1.) aurait constaté que le chauffage dans la maison ne fonctionnait pas. Elle aurait dû prendre contact avec PERSONNE4.) qui aurait fait intervenir un dépanneur. Pendant plusieurs jours, PERSONNE1.) n'aurait eu ni chauffage ni eau chaude jusqu'à l'intervention du dépanneur en date du 23 octobre 2023.

De manière générale, lorsque PERSONNE1.) avait emménagé dans la maison, elle aurait constaté que celle-ci ne correspondait aucunement à la description de l'annonce qui faisait état d'une rénovation intégrale achevée courant 2023.

Le contrat de bail aurait fait état d'un studio avec kitchenette et salle d'eau. Or, la cuisine aurait été vétuste, elle aurait dû être stockée dans un premier temps dans l'abri de jardin et aurait ensuite été

jetée à la demande de PERSONNE4.). Les ordures des poubelles et encombrants n'auraient pas été débarrassés. La serrure de la porte d'entrée aurait été cassée, PERSONNE1.) aurait dû la faire réparer à ses frais. PERSONNE1.) aurait également dû effectuer un ménage complet du sous-sol alors qu'elle aurait constaté de la moisissure, des déchets et de la saleté. Une connexion WiFi aurait manqué au premier étage. La propriétaire aurait dû faire intervenir la poste pour installer une prise.

L'état des lieux d'entrée préciserait que le studio au sous-sol était dans un état d'usure, de même pour la salle de douche du studio et du jardin terrasse.

Il aurait également été retenu que : « *la maison a été remise dans un état neuf exception faite du sous-sol qui nécessite un nettoyage supplémentaire qui sera effectué avant l'entrée en vigueur du contrat de bail afférent le 15 septembre 2022* ».

Lors de son emménagement, la locataire aurait dû constater que le nettoyage du sous-sol n'avait pas été effectué.

L'annonce de l'agence immobilière aurait donc été trompeuse et aurait laissé croire que l'intégralité de la maison était rénovée, y compris le studio au sous-sol qui s'est finalement trouvé être une cave insalubre qui était déjà habitée.

Par courriel du 20 octobre 2023, PERSONNE1.) aurait exprimé son mécontentement à la propriétaire et aurait souhaité trouver un accord amiable, à savoir le remboursement de la somme de 11.400,- euros. En cas d'acceptation par la propriétaire, PERSONNE1.) se serait engagée à quitter les lieux le 10 novembre 2023.

Par courrier du 23 octobre 2023, PERSONNE4.) aurait reconnu les défaillances susmentionnées, à savoir les problèmes d'humidité, d'internet et de chaudière. Elle mentionne être d'accord pour que la locataire quitte les locaux le 10 novembre 2023 mais à condition de régler le loyer du mois correspondant à la période du 10 octobre 2023 au 10 novembre 2023, soit 3.800,- euros ainsi que 449,39 euros au titre des frais d'électricité et de gaz.

Cette contre-proposition ne pouvait pas rencontrer l'accord de la locataire alors qu'il avait été convenu entre les parties qu'en raison des nombreuses difficultés rencontrées, il n'y aurait pas lieu de régler le loyer durant la période du 10 octobre 2023 au 10 novembre 2023.

PERSONNE1.) n'aurait pas fait suite à cette contre-proposition.

La défenderesse aurait malgré tout mandaté un huissier de justice afin qu'il procède à un constat des lieux valant « état des lieux de sortie » de la maison en date du 15 novembre 2023.

Le 16 novembre 2023, le mandataire de PERSONNE1.) se serait opposé formellement à la réalisation de l'état des lieux de sortie.

Le 17 novembre 2023, le mandataire de PERSONNE4.) aurait confirmé qu'un état des lieux de sortie avait été réalisé et que PERSONNE1.) aurait quitté les lieux et qu'elle aurait unilatéralement et abusivement résilié le contrat de bail. Enfin, il était réclamé la restitution des clés de la maison au plus tard le 20 novembre 2023.

PERSONNE1.) n'aurait cependant pas résilié abusivement et unilatéralement le contrat alors que la locataire entendait trouver un accord amiable afin de mettre un terme au contrat de bail. Les

parties ne s'étant pas entendues sur les modalités de résiliation amiable, le contrat de bail n'aurait pas pu être valablement résilié.

Le 16 novembre 2023, PERSONNE1.) aurait souhaité entrer dans la maison mais il se serait avéré que la propriétaire avait changé les barillets alors qu'il lui restait des affaires personnelles dans la maison. A cette date, le contrat de bail aurait été résilié. A défaut de pouvoir entrer dans les lieux, PERSONNE1.) ne pouvait plus jouir du bien loué.

En droit, PERSONNE1.) affirme que la partie défenderesse aurait manqué à ses obligations en sa qualité de bailleur. Elle n'aurait pas garanti au locataire la jouissance paisible du bien pendant la durée du bail.

PERSONNE1.) aurait souhaité louer le bien afin d'y installer le siège social de sa société, or le studio était en réalité une cave réaménagée qui faisait déjà l'objet d'un bail. PERSONNE1.) n'aurait pas pu installer le siège social de sa société alors qu'il s'agissait pour elle d'une condition déterminante pour louer le bien.

Les problèmes suivants auraient affecté les lieux : l'humidité et des moisissures, défectuosité de la chaudière, ainsi que le système de chauffage défectueux, la vétusté de la cuisine et la serrure de la porte d'entrée cassée.

Ainsi, le bailleur aurait manqué à ses obligations contractuelles et légales.

Le bailleur aurait en outre procédé à la résiliation abusive du contrat de bail. Il ressortirait de l'article 2 du contrat de bail du 6 septembre 2023 que : « *le présent bail commence le 10 septembre 2023. Il est conclu pour une durée de 1 (un) an. Il sera prorogé par tacite reconduction d'année en année, pour la même durée, à moins que l'une des parties ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par ministère d'un huissier de justice faite selon le cas à l'adresse du locataire ou du bailleur à l'adresse indiquée en tête des présentes* ».

En l'espèce, il faudrait rappeler qu'en date du 16 novembre 2023 les serrures auraient été changées par le bailleur et qu'un état des lieux de sortie a été réalisé le 17 novembre 2023. Par conséquent, il y aurait lieu de considérer que le contrat de bail a été résilié unilatéralement et abusivement par le bailleur en date du 16 novembre 2023.

Au titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi, PERSONNE1.) sollicite le remboursement par la défenderesse de 3.800,- euros au titre du loyer payé correspondant à la période du 10 septembre au 10 octobre 2023 ainsi que le remboursement de 3.800,- euros versés au titre des frais d'agence. PERSONNE1.) sollicite partant le montant de 7.600,- euros au titre de dommages-intérêts pour le préjudice subi.

PERSONNE1.) aurait réglé le montant de 7.600,- euros au titre de la garantie locative. Ce montant n'ayant pas été restitué par le bailleur à la fin du bail, PERSONNE1.) en sollicite la restitution.

Aussi, suite à la résiliation abusive du contrat de bail par la défenderesse, PERSONNE1.) aurait dû engager des frais de déménagement qu'elle évalue *ex aequo et bono* au montant de 1.000,- euros.

PERSONNE1.) sollicite également la condamnation de la défenderesse à lui payer le montant de 5.000,- euros au titre du préjudice moral subi.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) entend procéder à l'audition de PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) sàrl conteste l'ensemble des demandes tant en principe qu'en quantum.

La défenderesse affirme qu'en date du 6 septembre 2023 un état des lieux contradictoire aurait été établi. Il en ressortirait que « *dans sa globalité, la surface a été remise dans un état neuf* ».

PERSONNE1.) aurait vu la maison et l'aurait acceptée tel quel en signant le bail.

La société SOCIETE1.) sàrl conteste que l'immeuble fût loué à un tiers. Elle affirme avoir acquis l'immeuble le 26 août 2022. Les contrats de bail avec les anciens locataires auraient été résiliés avec effet au 26 février 2023. Le fait qu'un ancien locataire n'aurait pas procédé au changement de son siège social ne saurait lui être imputé. La société SOCIETE1.) sàrl souligne que PERSONNE1.) s'est inscrite à la commune le 11 septembre 2023 de sorte qu'elle a pu prendre possession de l'immeuble conformément au bail.

La société SOCIETE1.) sàrl souligne que le contrat signé ente parties aurait prévu un usage exclusivement à des fins d'habitation personnelle. PERSONNE1.) en signant le contrat de bail aurait nécessairement renoncé à domicilier une quelconque société dans son domicile.

Suite au signalement de problèmes d'humidité, la société SOCIETE1.) sàrl aurait immédiatement réagi et commandé et mis en place un déshumidificateur professionnel. Aussi la société SOCIETE2.) serait intervenue. Tout problème de la chaudière est contesté.

La société SOCIETE1.) sàrl conteste en outre tout autre problème soulevé par la requérante.

La société SOCIETE1.) sàrl déclare que PERSONNE1.) aurait voulu résilier le bail. Sans respecter les conditions du bail, PERSONNE1.) aurait déménagé. Le 15 novembre 2023, l'huissier Engel aurait dressé un procès-verbal de constat faisant office d'état des lieux de sortie.

La société SOCIETE1.) sàrl affirme que PERSONNE1.) aurait cessé le paiement des loyers à partir du mois d'octobre 2023. Le bail aurait été conclu pour la durée d'un an, renouvelable tacitement d'année en année.

A titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) sàrl réclame la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 43.067,- euros au titre de loyers dus pour la période d'octobre 2023 au 10 septembre 2024. Subsidiairement, il y aurait lieu de la condamner au paiement des loyers d'octobre et novembre 2023 ainsi qu'à une indemnité de relocation de trois mois soit 11.400,- euros.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame en outre le montant de 1.302,69 euros à titre de frais de réparation et de remise en état de l'immeuble.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame également le montant de 3.000,- euros au titre de préjudice moral subi.

PERSONNE1.) conteste l'ensemble des demandes reconventionnelles.

Motifs de la décision

Quant au fond :

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Conformément à l'article 1315 du code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Quant à la résiliation du contrat

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) sàrl au paiement du montant de 7.600,- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi du fait de la résiliation abusive du contrat de bail en soutenant que les formalités contractuelles prévues au contrat de bail n'auraient pas été respectées. La société SOCIETE1.) sàrl aurait changé les serrures et procédé à un état des lieux de sortie de manière unilatérale et abusive.

En ce qui concerne l'offre de preuve par témoin formulée par la demanderesse, le tribunal note que, pour être admissible, quant à son contenu, il faut que la teneur de l'offre de preuve soit pertinente et rende vraisemblable les faits offerts en preuve. Le caractère pertinent ou non d'une offre de preuve est apprécié souverainement par le juge du fond, qui juge de l'admissibilité d'une offre de preuve en fonction du degré de crédibilité à attacher à son contenu et en tenant compte des éléments objectifs de la cause.

L'offre de preuve telle que formulée par la partie demanderesse est à rejeter faute de pertinence.

La société SOCIETE1.) sàrl conteste la demande tant en son principe qu'en son quantum et fait valoir que PERSONNE1.) a quitté les lieux volontairement en cours de bail, de sorte qu'elle ne saurait réclamer des dommages et intérêts.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal il est constant en cause que PERSONNE1.) voulait déménager, souhait qu'elle a exprimé aux termes d'un courriel du 20 octobre 2023. Par courrier recommandé du même jour, la bailleresse a rappelé les obligations découlant du contrat de bail à PERSONNE1.).

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'occupe plus les lieux.

Il résulte du procès-verbal de constat de sortie du 21 novembre 2023 de l'huissier de justice Guy Engel, qu'il a procédé au constat de sortie les 15 et 16 novembre 2023 et que PERSONNE1.) n'occupait plus les lieux à cette date et qu'elle avait de facto déménagé.

La résiliation du bail est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Si l'autre partie ne conteste pas la résiliation et quitte les lieux loués, le bail est terminé. Si un locataire a accepté la résiliation faite par le bailleur il n'est pas admis à contester par la suite cette résiliation ; après la cessation du contrat de bail l'ancien locataire sera à considérer comme occupant sans droit ni titre car les parties ne sont plus liées par des relations contractuelles (cf. Lex THIELEN : Le contrat de bail en droit luxembourgeois, édition 2020, n°216, 356 et 357).

Compte tenu du fait que PERSONNE1.), avait volontairement quitté les lieux, au plus tard le 15 novembre 2023, elle ne saurait actuellement remettre en cause la régularité de la résiliation. Elle est partant à débouter de sa demande en paiement à titre de dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat.

Il y a partant lieu de déclarer non fondée sa demande en dommages-intérêts du chef de préjudice subi du fait de la prétendue résiliation abusive du contrat.

Il en va de même de sa demande en remboursement des frais de déménagement.

Dans le même ordre d'idées, et compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) sàrl a fait appel à l'huissier de justice pour faire dresser un état des lieux de sortie, le contrat de bail a pris fin le 15 novembre 2023.

La demande reconventionnelle principale de la société SOCIETE1.) sàrl tendant à obtenir payement des loyers jusqu'au 10 septembre 2024 est à déclarer non fondée.

Compte tenu de ce qui précède, PERSONNE1.) était tenue au paiement du loyer jusqu'au 15 novembre 2023, et il convient de la condamner aux arriérés de loyers concernant cette période [3.800,- euros (octobre) et 1.900,- euros (novembre)] soit 5.700,- euros à la société SOCIETE1.) sàrl.

Quant à la demande en paiement à titre d'indemnité de relocation

La société SOCIETE1.) sàrl demande à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de relocation de trois loyers, soit à hauteur de 11.400,- euros.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande.

Aux termes de l'article 1760 du code civil, « *en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus* ».

Il y a lieu de rappeler qu'il n'est en l'espèce pas établi que le bail a été résilié par la faute du locataire de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

Quant à la garantie locative

PERSONNE1.) réclame remboursement du montant de 7.600,- euros au titre de garantie locative.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame reconventionnellement le remboursement de 1.302,69 euros du chef de dégâts causés.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame 598,62 euros du chef de réparations dans le studio et 151,72 euros du chef de frais de nettoyage. Elle verse les preuves de paiement y relatives ainsi qu'une facture.

Le montant de 552,35 euros est demandé du chef de la facture de l'huissier de justice relatif à l'état des lieux de sortie.

Il y a lieu de constater que le montant de l'état des lieux de sortie n'a pas été occasionné afin de remettre le bien en état de sorte que cette demande est à déclarer non fondée.

L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat dans son chef. Le bailleur n'a rien à prouver, sauf le fait matériel de la dégradation ou de la perte, le preneur étant responsable par le seul fait de l'existence d'une dégradation ou d'une perte qui n'existait pas à la conclusion du contrat (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343). Selon l'article 1732 du code civil, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles aient eu lieu sans sa faute.

Dans le mécanisme de l'article 1732 du code civil, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur (cf. Trib. Lux. 5 février 1987, rôle no 35323).

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 343). Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Il y a cependant lieu de préciser que la présomption de responsabilité découlant de l'article 1732 du code civil n'est qu'une présomption simple qui tombe devant la preuve de l'absence de faute. Cette preuve est rapportée, si le preneur établit que les dégradations sont dues au simple usage normal et légitime de la chose louée. Le preneur peut également s'exonérer en établissant que les pertes ou dégâts sont dus à des causes positives, par rapport auxquelles toute faute est exclue dans son chef ou dans le chef de ceux dont il est responsable (cf. M. HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 344).

Le preneur ne doit, en effet, supporter les conséquences de l'usage normal de la chose, de son usure, de sa vétusté même s'il en découle certaines détériorations, car il est manifeste que tout usage de la chose, même normal, l'abîme inévitablement dans une certaine mesure.

En usant du bien en tant que bon père de famille, il n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure; tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure (cf. Trib. Lux. 27 mars 2012, B.I.J. n° 8/2012).

Les montants réclamés de 598,62 + 151,72 = 750,34 euros sont à accueillir compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal notamment les factures et le constat d'huissier.

<u>Quant aux demandes à titre de dommages et intérêts pour dommage moral</u>

La société SOCIETE1.) sàrl et PERSONNE1.) réclament chacune la réparation d'un préjudice moral.

Les prétendus préjudices moraux ne résultent du moindre élément objectif soumis à l'appréciation du tribunal, de sorte que les demandes en paiement à titre de dommages et intérêts de ce chef ne sont pas fondées.

<u>Les demandes accessoires</u>

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à l'appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

A défaut d'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sollicitée, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Aucune des parties ne justifiant de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de les débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

P a r c e s m o t i f s :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

constate que le contrat de bail a pris fin le 15 novembre 2023,

dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) sàrl du chef d'arriérés de loyers et de charges fondée à hauteur de 5.700,- euros,

dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) sàrl du chef de dégâts causés fondée à hauteur de 750,34 euros,

déboute la société SOCIETE1.) sàrl pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la garantie locative fondée à hauteur de 7.600,- euros,

déboute PERSONNE1.) pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.), après compensation, fondée à hauteur de 1.149,66 euros,

partant,

condamne la société SOCIETE1.) sàrl à payer PERSONNE1.) le montant de 1.149,66 euros,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Patrice HOFFMANN Sang DO THI